

Katarina Löfberg

Granskningsutlåtande

Ändring av detaljplan för S42 – del av Rinkeby och Sätra i Danderyd, Danderyds kommun

Byggnadsnämnden fick den 26 april 2021 i uppdrag av kommunstyrelsen att ta fram förslag till ändring av detaljplan för bland annat S42.

Delegationsbeslut om att genomföra samråd togs av planchef 2022-03-07.

Förslag på ändring av detaljplan för S42 var utsänt på samråd (8:e mars 2022 – 5:e april 2022) och granskning (28:e april 2022 – 19:e maj 2022). Samråds- och granskningshandlingar/information om samråd och granskning har vid respektive tidpunkt sänts till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning samt remissinstanser enligt sändlista. Handlingarna har under samråds- och granskningstiden visats på Kontaktcenter Danderyd samt på kommunens hemsida, www.danderyd.se/andringavdetaljplans42.

Granskningsutlåtandet syftar till att sammanställa synpunkter som inkommit under samråds- och granskningstiden samt redogöra för åtgärder med beaktande av synpunkterna inför kommande beslut om antagande av ändring av detaljplanen.

Inkomna samråds- och granskningsyttranden i sin helhet finns att ta del av på kommunledningskontoret.

Innehållsförteckning

INKOMNA YTTRANDE UNDER SAMRÅDSTIDEN.....	3
Inkomna yttranden utan synpunkter på planförslaget	3
Inkomna yttranden med synpunkter på planförslaget samt kommunledningskontorets svar	3
Remissinstanser	3
Lantmäteriet.....	3
<i>Kommentar</i>	3
Danderyds villaägareförening	4
<i>Kommentar</i>	4
Kommunala nämnder	5
Tekniska nämnden (genom Tekniska kontoret)	5
<i>Kommentar</i>	5
INKOMNA YTTRANDE UNDER GRANSKNINGSTIDEN	5
Inkomna yttranden utan synpunkter på planförslaget	5
Inkomna yttranden med synpunkter på planförslaget samt kommunledningskontorets svar	5
KOMMUNLEDNINGSKONTORETS SAMMANFATTANDE BEDÖMNING	6
Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under plansamrådet eller under granskningen och inte fått dem tillgodosedda	6
Övriga som lämnat skriftliga synpunkter under plansamrådet eller under granskningen och inte fått dem tillgodosedda	6

Inkomna yttranden under samrådstiden

Inkomna yttranden utan synpunkter på planförslaget

Följande instanser har lämnat yttranden men har inte haft någon erinran mot planförslaget eller har endast lämnat information som inte anses vara kopplat till planförslaget. Inga kommentarer lämnas till dessa yttranden.

- Norrenergi AB
- E.ON Energidistribution AB
- Svenska kraftnät
- Länsstyrelsen

Inkomna yttranden med synpunkter på planförslaget samt kommunledningskontorets svar

Nedan följer sammanfattning av inkomna yttranden med synpunkter på planförslaget samt kontorets svar under rubrikerna ”Kommentar”.

Remissinstanser

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-02-08) har följande noterats:

Såvitt Lantmäteriet kan se så kommer planändringen inte medföra några genomförandefrågor eller medföra några fastighetsbildningsåtgärder. Lantmäteriet har därmed inte någonting att erinra eller några råd eller anvisningar att lämna på planförslaget.

Det noteras dock att det i planbeskrivningen anges att genomförandetiden ska vara 5 år. Det saknas redovisning av genomförandetid i förslaget till ändring av plankartan. Lantmäteriet vill påpeka att det enligt Boverkets allmänna råd rekommenderas att genomförandetiden framgår i listan med planbestämmelser.

Lantmäteriet anser vidare att det är viktigt att de som berörs kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten. under rubriken ”Fastighetsrättsliga frågor” bör det därmed tilläggas i klartext att de nya planbestämmelserna innebär att det inte kommer att vara möjligt/tillåtet att genom avstyckning/klyvning bilda nya fastigheter från Kanoten 5, 6, 7, 8 och 11 samt inte heller genom fastighetsreglering justera gränserna mellan fastigheterna så att den minsta föreskrivna fastighetsarean underskrids.

Kommentar

Granskningshandlingens plankarta har kompletterats med information om genomförandetid enligt Lantmäteriets yttrande.

Granskningshandlingens planbeskrivning har kompletterats med tydligare information om planens konsekvenser för enskilda fastigheter under rubriken ”Fastighetsrättsliga frågor” enligt Lantmäteriets yttrande.

Danderyds villaägareförening

Danderyds Villaägareförening välkomnar att gamla detaljplaner uppgraderas för att anpassa till gällande regler och lagstiftning. Frågan är dock om föreslagna förändringar, d.v.s. att minsta fastighetstorlek preciseras och att antalet huvudbyggnader begränsas till maximalt en samt att varje huvudbyggnad får innehålla två lägenheter, är tillfyllest. Vi har förståelse för att ärendet hastar och att en snabb process därför är önskvärd. Vi tillstyrker därför förslaget i dess nuvarande form, men vill påpeka följande:

Det tycks ha varit fritt fram för exploitörer att omvandla enskilda villatomter till stora flerbostadsfastigheter med tillhörande Attefallshus. Karaktären av villastad och den harmoniska landskapsbilden försvinner och de nya byggnaderna anpassas okänsligt till kringliggande miljö. En portalparagraf i PBL 2010 är ju ändå att byggnader skall anpassas till kringliggande miljö. Träd, buskar och häckar rivs för att ge plats för flera huskroppar och bilparkeringar. Det kan t.o.m. hända att de boendes bilar inte får plats på fastigheten utan parkeras på gatan, trots att det är regel att parkering skall ske på den egna fastigheten. Därutöver hamnar sopkärnen lätt utanför fastighetsgränsen.

I en framtid föreslår vi att inte bara bestämmelser om hur stor del av marken, som får bebyggas (1/5 av tomten) utan även hur stor del av marken, som får hårdgöras, skall införas i plankarta/planbestämmelserna. Med tanke på att vattenfrågan och lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) aktualiserats i.o.m. miljö- och klimatförändringarna anser vi detta väsentligt (Vattendirektivet). Detta har blivit än mer aktuellt i.o.m. att vi noterat att Attefallshus med dagens regler får byggas på prickmark.

Fråga är också huruvida angivelsen av byggnadens höjd (begränsat i planen till en våning med vind eller två våningar) är tillfyllest. Hur anpassa det till källare, souterräng, takhöjd, taklutning etc.

Föreliggande planförslag är det tredje av 7 aviserade ändringsförslag. Under resans gång har vi erfarit att det bland villaägarna finns många, som skulle vilja se mindre huskroppar än vad begreppet en femtedel av tomten får bebyggas innebär. Stora tomter tillåter (över)stora huskroppar, som inte alltid passar in i kringliggande miljö. Ibland kan det vara bättre och mer ändamålsenligt med mindre tomter och mindre hus.

Vi konstaterar att problemet med ovarsam förtätning uppmärksammas även i andra kommuner. Sålunda har t.ex. Stockholm nyligen antagit en strategi för varsam utveckling av småhus- och villaområden (sthlm dnr 2020-05402).

I övrigt hänvisar vi till våra tidigare yttranden angående S65, S84 och S74(Dnr BN 2021/14, Dnr BN 2021/18 och Dnr BN 2021/17).

Kommentar

Denna planändring är en av sju som tas fram med syfte att reglera minsta fastighetsstorlek och på så sätt minska risken för ovarsam förtätning inom villastadskvarteren.

För att ändringarna ska vara rättvisa är det reglering av minsta fastighetsstorlek och antalet huvudbyggnader som regleras om sådana regleringar inte redan finns. Reglering av hårdgörandegrad inom fastigheterna, ändrad byggnadshöjd eller minskad byggrätt görs

inte då det skulle krävas ett omfattande och tidskrävande arbete och eftersom de villakvarter som berörs är bebyggda i olika omfattning, skulle det i princip innebära att varje fastighet regleras separat, utifrån hur de är bebyggda i nuläget. Detta vore olämpligt, sett både till tid och ekonomi. Även rättviseperspektivet skulle behöva analyseras noggrant vid ett sådant tillvägagångssätt.

Att fokus i första hand ligger på att begränsa styckningsmöjligheten beror också på den stora konsekvens såväl styckningen i sig får på kvartersstrukturen som det problem generösa byggrätter innebär just inom de styckade fastigheterna. I samband med att fastighetsstorlekar minskas, blir även avståndet (luften) mellan byggnaderna och inslaget av grönska påtagligt mindre. Med större fastighetsstorlekar blir problemet med stora byggnader ofta mindre, eftersom avståndet mellan byggnaderna fortfarande är tillräckligt i de flesta fall.

Kommunala nämnder

Tekniska nämnden (genom Tekniska kontoret)

Tekniska kontoret finner det passande och i linje med planändringen syfte och mål att föreslå att en bestämmelse om att en högsta tillåtna hårdgjord yta på fastigheterna införs i likhet med de planer som upprättas i nutid. Det skulle säkerställa en grönskande trädgårdsstad.

Tekniska kontoret har i övrigt inget att erinra.

Kommentar

Se kommentar till Danderyds villaägareförenings yttrande.

Inkomna yttranden under granskningstiden

Inkomna yttranden utan synpunkter på planförslaget

Följande instanser har lämnat yttranden men har inte haft någon erinran mot planförslaget eller har endast lämnat information som inte anses vara kopplat till planförslaget. Inga kommentarer lämnas till dessa yttranden.

- Skanova (Telia company)
- E.ON Energidistribution AB
- Svenska kraftnät
- Vattenfall Eldistribution AB
- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet

Inkomna yttranden med synpunkter på planförslaget samt kommunledningskontorets svar

Inga yttranden med synpunkter på planförslaget har inkommit under granskningstiden.

Kommunledningskontorets sammanfattande bedömning

De synpunkter som framförts under planarbetet har avvägts mot intresset att genomföra de ändringar som uppdraget syftar till. Enskilda och allmänna intressen har därmed beaktats. Kommunledningskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Inga ändringar har gjorts i planförslaget mellan samråd och granskning. Inga ändringar i planförslaget föreslås inför ett antagande.

Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under plansamrådet eller under granskningen och inte fått dem tillgodosedda

Inga sakägare, boende, med flera, som enligt plan- och bygglagen berörs av detaljplanen har framfört synpunkter under samråd/granskning som inte blivit tillgodosedda.

Övriga som lämnat skriftliga synpunkter under plansamrådet eller under granskningen och inte fått dem tillgodosedda

Nedanstående bedöms inte ha rätt att överklaga detaljplanen, utan kommer endast att informeras om att ärendet ska överlämnas till byggnadsnämnden för beslut om antagande.

Namn	Skede för yttrandet
Danderyds villaägareförening	Samråd
Tekniska nämnden	Samråd

Dag Björklund
T.f. Plan- och exploateringschef

Katarina Löfberg
Planarkitekt